

## 報告会での質疑応答

Q：私の所有する土地は第2期工事の住宅ゾーンにあり、何か変わってくるのか？

A：基本的に変わりませんが、**2期工事である住宅ゾーンについても一括で開発同意を得たい**と考えています。また、住宅ゾーンでの賃貸はできないので注意が必要です。賃貸は「商業ゾーン」に集約される予定です。

Q：住宅ゾーンは税金の控除の対象にならないとのことだが？

A：農産法で農振除外するエリアは800万円を上限とする特別控除がありますが、**住宅ゾーンは控除対象に  
ならず不公平感**があることを榊長工にお話ししたところ、「**考える**」とのお答えをいただきました。何らかの対応がとられることと思われます。

Q：スマート IC のお話がありましたが、対象となる土地はどうなりますか？

A：スマート IC の土地は国が買い上げることを見込んで、榊長工が買収すると思われます。

Q：埋蔵文化財は埋め立てれば調査対象にならないのでは？

A：影響は少なくなりますが無くなるわけではありません。基礎杭など深く埋めるものは文化財を棄損させる可能性がありますので調査対象になります。なお、**埋蔵文化財の調査費は事業者が全額負担します。**

Q：今後、誰が中心となって農振を外していくのか？  
金銭の授受はそれらの用途が立ってからのという解釈でよいのか？

A：榊長工と千曲市です。市には規制解除の支援をしていただきます。その解釈のとおりです。

Q：坪単価はどのように計算したのか？

A：計算の詳細は榊長工のものであり、準備会の知るところではありませんが、**資料2（単価の根拠）**にあるとおり、**事業者が負担する埋蔵文化財調査費**（開発エリア全体が埋蔵文化財包蔵地）や**造成費**（開発エリアの殆どが道路より低い水田であるため造成費がかかる）などを考慮した上で**事業として成立するよう計算した結果の単価**だと思われます。

## 今後の進め方について

今回の地権者意向調査の結果や皆さまのご意見を受けて、役員会は次のとおり活動していきます。

**「問1のいずれにも〇が無かった方」「意向の理由が不明の方」**  
を中心に、役員会でご確認に伺います。

### 事務局より

事務局の新年度人事異動はありませんでした。屋代地区開発の実現に向けて一層努めて参りますので、本年度もよろしくお願いたします。

### お問い合わせは

〒387-8511  
長野県千曲市杭瀬下二丁目1番地  
千曲市役所 建設部 地域開発推進室  
電話：026-273-1111（内線3243・3244）  
メール：kaisui@city.chikuma.nagano.jp  
担当：青木猛治・篠原哲哉・伊藤孝雄

### 二次元コード読み取り



詳しくは地域開発推進室のホームページをご覧ください

# 屋代地区まちづくりニュース 第12号

発行：屋代地区土地区画整理組合設立準備会

## 第8回地権者報告会を開催しました

屋代地区土地区画整理組合設立準備会「第8回地権者報告会」を下記日程で開催し、38名の地権者が出席しました。報告会では、準備会役員からこれまでの経過や意向調査の結果を説明し、意向調査で寄せられたご質問にお答えしました。

- 令和4年6月4日（土）
  - ・雨宮会館（雨宮・土口・生萱）
  - ・屋代公民館（屋代・市外ほか）
- 令和4年6月5日（日）
  - ・倉科コミュニティー（倉科）
  - ・あんずの里観光会館（森）



屋代公民館



雨宮会館

## これまでの経過

林会長は冒頭あいさつで、改めて一般開発を進めるに至った経過を説明し、理解を求めました。



林会長

- ①「開発手法の見直し」  
土地区画整理組合設立準備会として組合設立を目指しましたが、建物の規模が明確でないため調査範囲がわからず、**試算の段階で埋蔵文化財の調査費用が算出できない**ことから、事業金額が確定できず進捗が見込めないため開発手法を見直すことにしました。  
（※R2.10 第5回地権者報告会）
- ②「榊長工に構想案策定を依頼」  
多くの業者に問い合わせをしましたが、リスクが高すぎて手を上げてもらえなかった。こうした中、榊長工 田中会長（長野工業高校出身）さんは地元の思い入れも強く、とても熱心であり、**無償で「まちづくり構想案」を提案**していただくことができました。提案では、**一般開発を前提**とした坪単価も示され、**これ以上の条件でお願いできる方はいない**と考えており、「**提案内容について地権者の賛同が得られれば事業化する**」とのお話をいただいています。
- ③「地権者意向調査の実施」  
**一般開発は地権者の100%同意を前提に事業者が土地を買い取る（または賃貸する）仕組み**です。これを踏まえ、今回の**地権者意向調査を実施**させていただきました。
- ④「一体的な開発でなければ農振除外は難しい」  
当該地は**農振農用地**であり、**個々でこれを外すのはほぼ不可能**。現状のまま末代まで水田を続けていくか、**一体的な開発で農振を外し、土地を有効活用するかよく考えていただきたい。**

## 地権者意向調査を実施しました

### 意向調査の概要

- この調査は2月18日付で皆様にお届けした「まちづくり構想案(屋代地区土地利用計画)」と「売買単価(一律坪4万円)」について、地権者の皆様のご賛同がいただけるかをお伺いするために実施しました。
- 開発手法は区画整理ではなく「民間事業者による開発行為」で進めます。
- 開発行為は「地権者の100%同意が前提」であり、地権者の皆様の総意が事業を進める上で大変重要となります。

### 意向調査の結果

(令和4年6月3日現在)

- 調査期間：令和4年4月4日(月) から 4月15日(金) まで
- 督促期間：令和4年4月21日(木) から 4月25日(月) まで
- 訪問期間：令和4年4月27日(水) から 5月8日(日) まで
- ★調査対象：**205名** (計画エリア)

※あんずの里物産館・アグリパーク等開発エリア外の地権者31名についてはチームメンバーによる訪問説明、または通知を送付しました。本日現在問い合わせは特にありません。

★回答者数：**205名** ★回答率：**100%** ★未提出：**0名**

問1：まちづくり構想案(屋代地区土地利用計画)」と「売買単価(一律坪4万円)」について、ご賛同いただけますか

**73.2%**  
(150名)

◎賛同する **42.5%** (87名)

役員会に一任 **30.7%** (63名)

×賛同しない  
**20.5%**  
(42名)

回答なし  
**6.3%**  
(13名)

問2：できるだけ売買により事業を進めたいと考えていますが、賃貸の希望はありますか

賃貸を希望する  
**19.0%** (39名)

賃貸を希望しない  
**66.4%** (136名)

回答なし  
**14.6%** (30名)

問3：代替地の希望はありますか

代替地を希望する  
**9.7%** (20名)

代替地を希望しない  
**77.1%** (158名)

回答なし  
**13.2%** (27名)

## 意向調査に寄せられたご意見・ご質問

今回の意向調査で寄せられた地権者のご意見・ご質問は概ね次のとおりです。

※寄せられたご意見につきましては、報告会で配布(欠席した方には郵送)した資料1~4にて可能な範囲で説明していますのでご参照ください。

### 【 賛同する 】

- ・千曲市の発展のため。
- ・民間開発事業はスピード感に期待できる。
- ・一律単価は公平感もありわかりやすい。
- ・農業後継者がいないため。
- ・屋代地区の開発に賛成します。
- ・まちづくり構想案に協力します。
- ・役員会に一任します。
- ・今のところこんなものではないかと思う。
- ・賃貸を希望します。

### 【 賛同しない 】

- ・坪単価の根拠が不明であるため。
- ・坪単価が安いので賛同できない。
- ・立地条件により個別に土地評価すべき。
- ・農業を継続するため。
- ・構想案に魅力を感じない。
- ・地権者への説明が不足している。
- ・結論が出ない。
- ・開発方針・手法の変更について地権者の真意をとったのか。

### 【 自由意見 】

- ・坪単価を上げることはできないのか。
- ・土地改良区の決済金はどうなるのか。
- ・埋蔵文化財の調査費用が単価に影響しているのか。
- ・手続き、税金、金銭の授受など原則的な事例をあげてほしい。
- ・とにかく早く進めてほしい。
- ・(株)長工を選んだ理由は何か。
- ・補償はどうなっているのか。
- ・開発エリア内の宅地については個別に対応してもらいたい。
- ・災害時など避難する場所を確保してほしい。
- ・もっと魅力的なまちづくりをしてほしい。
- ・地権者、事業者、千曲市の役割は。
- ・市道一重山2号線やスマート IC 事業はどうなっているのか。
- ・土地を人に貸しているがどうしたらよいか。

### 【 報告会でのご意見など 】

- ・どんな企業が来るか不安。地権者が「売って良かった」という内容にしてほしい。
- ・JA あんず店がああ地域の中心であり、そこから南側にまっすぐ道路を作り、そこに商店街を置けばいい。
- ・屋代スマート IC は更埴 JCT に近く現状の高速道路で上手く機能するのか疑問。
- ・住宅はいらない。